

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **92 (2017)**

Heft 10: **Energie**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Mutachstrasse, Bern

Totalunternehmerin gründet Genossenschaft

Neue Wege wählte die Stadt Bern für die Bebauung ihrer Grundstücke an der Mutachstrasse, die sie im Baurecht abgibt. An attraktiver Lage im Quartier Holligen, nahe dem Insspital, sollen eine gemeinnützige Siedlung mit 110 günstigen Wohnungen sowie ein öffentlicher Park entstehen. Statt des üblichen Wegs – man wählt eine Genossenschaft aus, die dann einen Projektwettbewerb veranstaltet – setzte man auf ein zweistufiges Verfahren mit einem Investoren- und einem Projektwettbewerb. Gesucht wurden Bietergemeinschaften, die für Planung, Finanzierung, Baurealisation und Betrieb garantierten. Als Bauträger beziehungsweise Investoren waren dabei ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger zugelassen. Aufgrund dieser Präqualifikation selektierte man zehn Teams für einen anonymen Projektwettbewerb.

Familienwohnung für 1500 Franken

Insbesondere die wirtschaftlichen Anforderungen waren hoch – und wohl auch der Grund für das ungewöhnliche Verfahren: Die Stadt gewährt zwar einen günstigen Bau-rechtszins von 16 Franken pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche, schreibt dafür aber einen maximalen jährlichen Nettomietzins von 187 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche vor. Die Nettomieten für Vierzimmerwohnungen sollen bei 1500 Franken im Monat liegen. Die Kombination von erschwinglichem Wohnraum und relativ hohen Anforderungen an eine nachhaltige Bauweise erforderte gemäss Ausschreibung «innovative und kreative Ansätze», wozu auch die kritische Überprüfung der üblichen Wohnstandards zählte. Weitere wichtige Kriterien waren die «soziale Nachhaltigkeit», die sich in gemeinschaftlichen Einrichtungen und Begegnungsmöglichkeiten niederschlägt, sowie die städtebauliche Beziehung zwischen Siedlung und Park.

Das Siegerprojekt von GWJ Architektur AG, Bern, und ASP Landschaftsarchitekten, Zürich, vermochte diese Anforderungen gemäss Preisgericht dank einfachen Körpern, sauberer Baustruktur und einer Minimierung der Flächen, Volumen sowie Untergeschosse am besten zu erfüllen, ja, es unterschreitet sogar die Mietpreisvorgaben. Die Planer schlugen mehrere Einzelbauten vor, die in Fortsetzung der angrenzenden Quartierstruktur einen schmalen Innenhof bilden. Im Süden grenzt die Siedlung an den Park, gegen die nördliche Nachbarschaft bildet er einen Gartenhof. Neben kleineren Einheiten und Familienwohnungen fallen die Erdgeschosse mit ihrem Mix aus Clusterwohnungen, Ateliers, Werkstätten und Waschküchen auf. Pro Person rechnet man mit 25 Quadratmetern Wohnfläche – statt der heute üblichen 45. Ein Café und ein Veranstaltungsraum beim Park verbinden alte und neue Nachbarschaft. Viel Lob erhielt auch der Stadtteilpark, den die Verfasser als «wilde Quartieroase» mit viel Spielraum und Liegewiesen verstehen.

Siedlungcoach soll es richten

Das Auswahlverfahren für die Mutachstrasse lief nicht ohne Nebengeräusche ab. Hinter der unbekanntenen Trägergenossenschaft «Wir sind Stadtgarten Bern» steht nämlich die Totalunternehmerin Halter AG, die mit vier Angestellten im siebenköpfigen Vorstand vertreten ist.



Visualisierung des geplanten Stadtteilparks Holligen und der Neubausiedlung Mutachstrasse.

Die Genossenschaft, die sich erst noch ins Handelsregister eintragen lässt, bekennt sich auf www.wir-sind-stadtgarten.ch zu den genossenschaftlichen Grundwerten, namentlich der Verbandscharta. An einer Medienkonferenz sagten Stadtvertreter, der neue Player habe ein ausgezeichnetes Bewerbungsdossier vorgelegt und sei deshalb zum Wettbewerb zugelassen worden. Im anonymen Verfahren setzte sich das Projekt gegen starke Konkurrenz durch. Dabei gingen sowohl grosse Berner Baugenossenschaften als auch etablierte kleinere Selbstverwaltungsgenossenschaften leer aus, dies trotz Kooperationen mit namhaften Planerbüros.

Halter seinerseits lobt den «intelligenten Einsatz des Planungsinstruments Investorenwettbewerb», der es ermöglicht habe, «die Entwickler- und Realisierungsexpertise der privaten Bauwirtschaft in den gemeinnützigen Wohnungsbau einzubinden». Um den fehlenden «Unterbau» zu kompensieren, will man einen Siedlungcoach einsetzen, der dafür sorgen soll, dass genossenschaftliche Werte wie Mitbestimmung und Gemeinschaftlichkeit umgesetzt werden. Darauf wird auch die Baurechtsgeberin ein strenges Auge halten, wie die städtischen Vertreter versichern. Schliesslich wünscht man sich ein «Vorzeigeprojekt für das gemeinschaftsorientierte Wohnen».



Die Gebäude des Siegerprojekts von GWJ Architektur AG bilden einen schmalen Hof.

Sicht des Regionalverbands

Für den Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz wirft dieses Resultat Fragen zur künftigen Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungssegments auf. Der Auftritt einer neuen Genossenschaft im Rahmen einer Projektkonkurrenz ist an sich erfreulich; zum Übergangsprozess von der Entwicklergenossenschaft «Halter AG» hin zur Mitgliedergenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» ist aber noch einiges zu klären bezüglich Transparenz, Governance, Verantwortung und Partizipation. Der Regionalverband schliesst sich der Erwartung der Stadt auf ein Vorzeigeprojekt an und hofft auf eine gute Zusammenarbeit mit der neuen Genossenschaft. js

Gewo Züri Ost, Casanostra

Wechsel in Geschäftsleitungen

Seit 1. September hat Ariel Müller (57) die Geschäftsführung der **Gewo Züri Ost** inne. Der Betriebsökonom und Immobilienreuhänder SVIT verfügt über 32 Jahre Branchenerfahrung, unter anderem in den Bereichen Bewirtschaftung, Vermietung und Akquisition. Ausserdem hatte er verschiedene Führungsfunktionen inne, zuletzt als Geschäftsleitungsmitglied. Er folgt auf Werner Hug, der seit Februar interimistisch als Geschäftsführer wirkte.

Eine Stabsübergabe steht auch an bei **Casanostra**, Verein für Wohnhilfe Biel. Der Gründer und Geschäftsführer Fritz Freuler geht per April 2018 nach 27 Jahren in Teilpension. In dieser Zeit hat er den Verein zu einer etablierten Institution für soziale Wohnungsvermietung und Wohnbegleitung entwickelt. Sein designierter Nachfolger ist Daniel Bachmann (48). Der zweisprachige Sozialpädagoge mit Nachdiplomstudium in Nonprofitmanagement ist heute in leitender Funktion im Bieler



Ariel Müller



Daniel Bachmann

Sozialdienst tätig und bestens mit der Genossenschaftszene vertraut: Seit 2007 ist er im Präsidium der EBG-Nidau, seit 2009 zudem Vorstandsmitglied des Regionalverbands Bern-Solothurn sowie Co-Leiter der IG Biel.

Kalkbreite

Zollhaus einen Schritt weiter

Wie schon die erste, vielbeachtete Siedlung der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich soll auch der zweite Bau Zollstrasse in Sachen Nachhaltigkeit, Innovation und neue Wohnformen Zeichen setzen. An einer ausserordentlichen GV im August hat das Projekt nun die letzte wichtige Hürde genommen: Der Baukredit in Höhe von gut 50 Millionen Franken wurde von den Mitgliedern ohne Gegenstimmen gutgeheissen. Nachdem die Baubewilligung bereits rechtskräftig ist und die Eigentumsübertragung von der Stadt seit April vorliegt, dürften noch diesen November die Abbrucharbeiten der Vorgängerbauten beginnen.

Ab 2020 sollen dann die drei Gebäude hinter dem Hauptbahnhof ein belebtes Zentrum sein, mit Wohnraum für 175 Menschen und ebenso vielen Arbeitsplätzen. Neben Kindergarten, Läden, Gewerberäumen und zwei Restaurants gibt es einen Theatersaal; fast alle Gewerberäume sind bereits vermietet. Weitere Besonderheiten sind das Hallenwohnen sowie die Dachgärten inklusive integriertem Spielplatz. Die Genossenschaft strebt eine möglichst heterogene Bewohnerschaft und einen tiefen Flächenverbrauch von 27,5 Quadratmetern pro Kopf an. Wie das Kalkbreite- wurde auch das Zollhausprojekt konsequent partizipativ entwickelt.



Für Grün trotz urbaner Lage sorgen unter anderem Dachterrassen und Bäume.

EGW

Neue Serie 57

Im August hat die Emissionszentrale EGW ihre jüngste öffentliche Anleihe platziert. Bei einem Volumen von 147,5 Millionen Franken und einer Laufzeit von 18 Jahren beträgt der Zinssatz 0,600% pro Jahr. Dies bedeutet jährliche All-in-Costs von 0,615%. An der Anleihe beteiligen sich 41 Wohn-

bauträger mit 58 Anleihequoten. Mehr als die Hälfte des Anleihevolumens wird für Anschlussfinanzierungen an die auslaufende Serie 25 verwendet. Rund 45% der neuen Anleihe können für Neufinanzierungen eingesetzt werden. Details: www.egw-ccl.ch.

BGZ

Ja zum Glasi-Kredit als Jubiläumsgeschenk

Die Mitglieder der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) haben an der GV dem Baukredit von 84,7 Millionen Franken für das Projekt «Glasi» in Bülach mit 87 Prozent deutlich zugestimmt. Auf dem nördlich des Bahnhofs gelegenen Areal, auf dem früher die Vetropack AG eine Glashütte betrieb, will die BGZ zusammen mit der Logis Suisse AG und der Steiner AG einen neuen Stadtteil erstellen. Vorgesehen sind insgesamt 550 Wohnungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse, Gewerberäume, Läden und ein Hotel. Die Projektentwicklung erfolgt in enger Zusammenarbeit der drei Partner. Nach dem Ja kann die BGZ nun – vorbehaltlich der Baubewilligung – auf einem Viertel des Areals sechs Mehrfamilienhäuser mit 168 Mietwohnungen von eineinhalb bis fünfzehn

Zimmern, Gemeinschaftsräumen und einer Kinderkrippe erstellen. Hinzu kommen 1400 Quadratmeter Gewerbefläche. Dan Schürch von Duplex Architekten erläuterte das städtebauliche Konzept, das angesichts der hohen Dichte grosses Gewicht auf gute Aussenräume legt und die insgesamt zwanzig Gebäude der drei Bauträger durch ein Wegnetz und unterschiedliche Plätze verbindet. Läuft alles nach Plan, starten die Bauarbeiten 2019, 2022/2023 erfolgt der Bezug in Etappen.

Die BGZ feiert dieses Jahr ihr 75-jähriges Bestehen. An der GV wurde die eigens dafür verfasste Broschüre vorgestellt, die auf die Geschichte der Genossenschaft zurückblickt. Das Jubiläumsprogramm wird von einem Jubiläumsfilm im Dezember gekrönt.

ProMiet AG

Coaching für Wohnbauprojekte

Die gemeinnützige ProMiet AG will mit ihrem neuen Angebot «Sprungbrett – Impulse im Wohnungsbau» Innovationen im Wohnungsbau fördern. Dafür stellt sie für Wohnprojekte eine Zeitlang kostenlos einen Coach zur Verfügung. Er berät beispielsweise zu den Fragen, wie soziale Ziele integriert, ökologische Mehrwerte generiert oder Boden und Geld beschafft werden können. Auch Wohnbaugenossenschaften sind eingeladen, sich um eine Förderung zu bewerben. Angesprochen sind insbesondere Vorhaben im ländlichen Raum und in den Agglomerationen. Fördergesuche sind bis zum 11. Februar

2018 möglich. Dann entscheidet eine interdisziplinär zusammengesetzte Jury darüber, welche Projekte begleitet werden.

Die Trägerin des Projekts, die ProMiet AG, ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft, die in den 1980er-Jahren mit der Siedlung Schauburg in Hünenberg (ZG) ein erfolgreiches Beispiel für innovatives und nachhaltiges Wohnen realisierte. Informationen und Bewerbung: www.sprungbrett-wohnungsbau.ch.



**SPRUNGBRETT
IMPULSE IM
WOHNUNGSBAU**

Markt

Sehr robust

Mit der B-Protect-Oberflächenbehandlung bietet Bauwerk Parkett die Vorteile einer klassischen Versiegelung: unempfindlich gegen Flecken und gut geschützt gegen Kratzer. Der unsichtbare, mehrschichtige Lackauftrag schliesst die Oberfläche des Parketts vollständig und bewahrt sie so vor dem Eindringen von Schmutzpartikeln. Die Produktpalette wird laufend um neue Hölzer und Farbtöne erweitert. Allen verwendeten Materialien wurde von unabhängigen Instituten höchste Wohngesundheitsbescheinigung.

www.bauwerk-parkett.com



Markt

Für alle Grössen

Hohe Qualität ist im Bad wichtig, weil das Material überdurchschnittlich beansprucht wird. Kaldewei betont bei der Modellfamilie Cayono insbesondere die «kompromisslose Qualität» und ihren Vorzug, das Budget nicht übermässig zu belasten. Der mittig platzierte Ab- und Überlauf sorgt für viel Platz und ein genussvolles Bad. Passend dazu gibt es die Duschfläche Cayonoplan, die in 19 Abmessungen erhältlich ist. Plane Duschflächen sind zwar etwas aufwändiger im Bau, dafür sind sie völlig hindernisfrei.

www.kaldewei.ch



Markt

Sanft erwachen

Talsee entwickelt und produziert im Luzerner Seetal Möbel fürs Bad und jedes Budget. Mit dem Spiegelschrank reflect hat es ein neues Patent angemeldet. Seitlich reflektierende Diffusorflächen streuen das Licht so, dass das Gesicht gut erhellt wird, es aber beim Schminken oder Rasieren nicht blendet. Im Innern ist ein zusätzlicher Spiegel integriert, der auch nach einer heissen Dusche frei von Dampfbeschlag bleibt. Die indirekte Lichtführung über Wand und Decke sorgt für eine entspannte Atmosphäre.

www.talsee.ch

